



De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer

OPGESTELD VOOR:
LANDGOED DE
KLOKKENBERG
EXPLOITATIE B.V.

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

29-3-2024
REFERENTIE 327200308



De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer

In opdracht van:

Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V.

Opgesteld door:

CPe

Projectnummer:

327200308

Documentnaam:

20220256_Wijzigingsplan Klokkenberg te
Breda_Toelicting_D001

Datum:

29 maart 2024

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D01	MK		

Bezoekadres

Hoeverstein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23

BNP Paribas 022 77 40 432

IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A

Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Huidige planologie	5
1.4 Leeswijzer	7
2.0 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid	16
3.0 Beleid	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.4 Conclusie	24
4.0 Omgevingsaspecten	26
4.1 Bodemkwaliteit	26
4.2 Natuur	26
4.3 Stikstof	29
4.4 Water	29
4.5 Bedrijven en milieuzonering	34
4.6 Geur	36
4.7 Geluid	38
4.8 Luchtkwaliteit	39
4.9 Erfgoed	41
4.10 Externe veiligheid	43
4.11 M.e.r.-beoordeling	44
4.12 Kabels en leidingen	45
5.0 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Algemene toelichting verbeelding	46
5.3 Algemene toelichting planregels	46
5.4 Toelichting bestemmingen	46
6.0 Uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

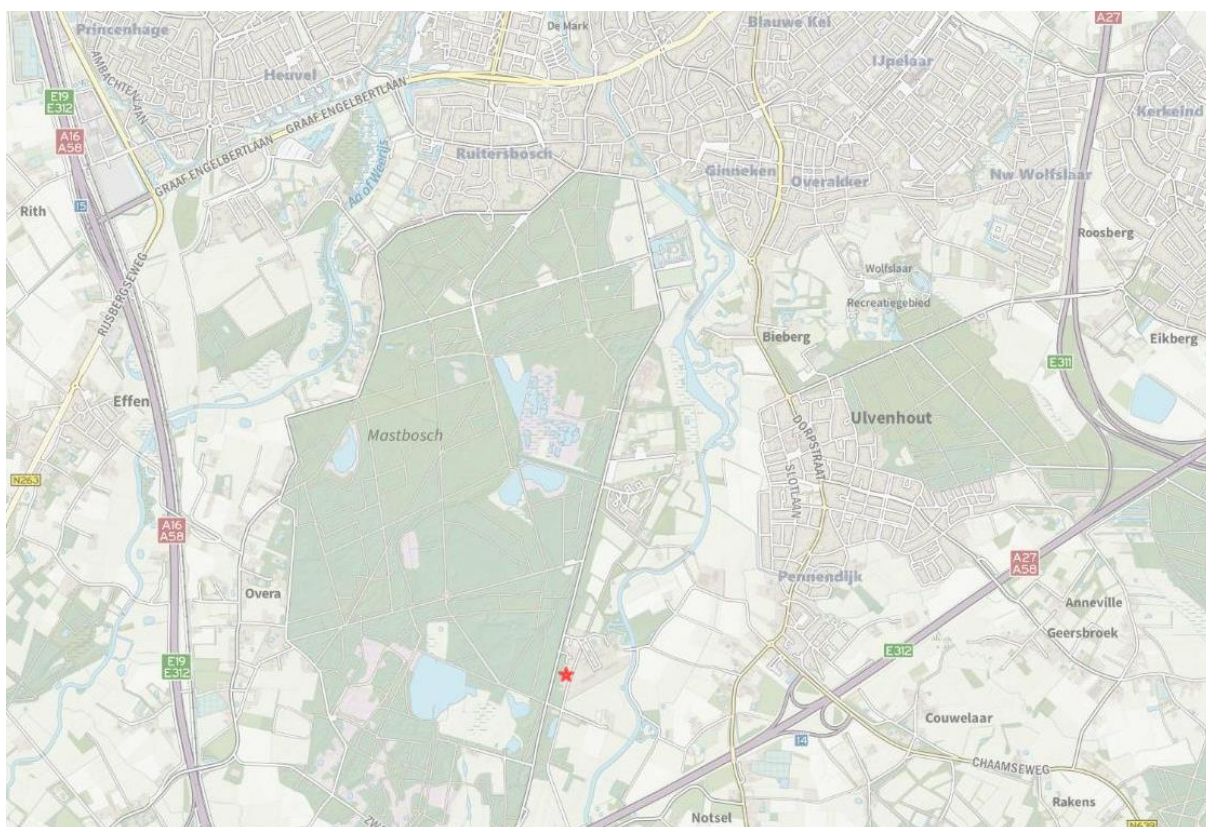
BIJLAGE 1:	Landschappelijk inpassingsplan, MTD Landschapsarchitecten, 19 september 2023
BIJLAGE 2:	Bodemonderzoek, Stantec B.V., 13 september 2022
BIJLAGE 3:	Quickscan flora en fauna, Stantec B.V., 15 juli 2022
BIJLAGE 4:	Nader onderzoek ecologie, Stantec B.V., 10 januari 2023
BIJLAGE 5:	Bomeneffectanalyse, Donker Groen, 20 september 2023

- BIJLAGE 6: Rapportage stikstof, S&W Bouwkundig Ingenieurs, 18 maart 2024
- BIJLAGE 7: Waterparagraaf, Stantec B.V., 12 oktober 2022
- BIJLAGE 8: Akoestisch onderzoek, Stantec B.V., 9 september 2022
- BIJLAGE 9: Archeologisch onderzoek, Gemeente Breda, Team Erfgoed, 13 juli 2022
- BIJLAGE 10: Erfgoedbesluit, Gemeente Breda, 9 september 2022
- BIJLAGE 11: M.e.r.-aanmeldnotitie, Stantec B.V., 2 augustus 2023
- BIJLAGE 12: Omgevingsdialoog, Schonck, Schuld & Compagnie
- BIJLAGE 13: Participatieplan, Landgoed De Klokkenberg, 15 mei 2023

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Ten zuiden van de kern Breda ligt tussen het Mastbos en de kern Ulvenhout Landgoed De Klokkenberg, waar zich jarenlang een voormalig ziekenhuis/ sanatorium bevond. Het monumentale landgoed is in 2017 aangekocht om te ontwikkelen tot een complex voor huisvesting. Het concept betreft het ontwikkelen van een kleine dorpsgemeenschap, waardoor het van een gesloten en geïsoleerde locatie een open en (recreatief) uitnodigend gebied wordt, gelegen in en aangehaakt aan het kwalitatief hoogwaardige landschap aan de zuidzijde van de stad.



De transformatie vindt in fasen plaats. De laatste fase 'Boskamer' ligt in het westelijk deel van het gebied. In het geldende bestemmingsplan De Klokkenberg is voor deze fase een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarde voor de wijziging is het beëindigen van de onderwijsactiviteiten op de locatie. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd, waardoor de ontwikkeling plaats kan vinden.

Het initiatief betreft de realisatie van drie woongebouwen in combinatie met een half verdiepte parkeergarage. De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Breda en heeft een oppervlakte van ongeveer 8.750 m². Op het perceel bevindt zich nog de voormalige gymzaal van een school. De school zelf is al gesloopt.



Figuur 1: luchtfoto plangebied

1.3 HUIDIGE PLANOLOGIE

Bestemmingsplan 'De Klokkenberg'

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan 'De Klokkenberg'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Breda op 25 april 2013 en onherroepelijk sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 juni 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2007).

Voorliggend plangebied is in het geldend bestemmingplan bestemd tot 'Gemengd - 4'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van onderwijsdoeleinden. Binnen het opgenomen bouwvlak zijn gebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.



Figuur 2: Ligging en begrenzing van het plangebied binnen geldend bestemmingsplan

Er gelden de volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied:

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’: deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Dit betekent dat niet zondermeer mag worden gebouwd, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur’: deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur. Dit betekent dat niet zondermeer mag worden gebouwd, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’: op basis van deze gebiedsaanduiding mogen de gronden van ‘Gemengd – 4’ worden gewijzigd in ‘Gemengd – 1’. Daarvoor geldt wel dat de onderwijsvoorziening ter plaatse moet zijn beëindigd en dat moet worden voldaan aan de verbeelding zoals in het bestemmingsplan is opgenomen.

De voorgestane ontwikkeling betreft de omvorming van een onderwijsvoorziening naar een reguliere woonfunctie. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maatschappelijke bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Gemengd - 1’. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen en zorgenheden mogelijk. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

Parapluplan Hospita en parkeren 2022

In het parapluplan 'Hospita en parkeren 2022' zijn aanvullende regels opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, waarbij rekening gehouden wordt met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaats vinden in het gebouw. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is vastgesteld aan de hand van de Nota parkeernormen Breda 2021.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid en procedure van het wijzigingsplan.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Breda, aan de Galderseweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich het Mastbos. Rondom het gebied bevinden zich verder akker- en weilanden en de al eerder ontwikkelde deelgebieden van het Landgoed De Klokkenberg. De Galderseweg is een doorgaande weg tussen de kernen van Breda en Galder. De weg loopt parallel aan de meanderende rivier de Mark, op ongeveer 400 meter.

Het ten westen van de Galderseweg gelegen Mastbos betreft één van de alleroudste naaldbossen. Het mastbos heeft in de loop der eeuwen hout geleverd voor onder meer de bouw van het Kasteel van Breda en de Spaanse vloot. Later leverde het masten voor de schepen van de VOC. Ook heeft het bos dienstgedaan als jachtgebied voor de Heren Breda. Momenteel doet het bos met name dienst als wandel- of hardlooplegebied. Het bos is nog steeds een productiebos, waarvan zo nu en dan delen gekapt worden. Het bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit netwerk wordt gevormd door deels nog te realiseren, en grotendeels bestaande natuurgebieden in Brabant. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

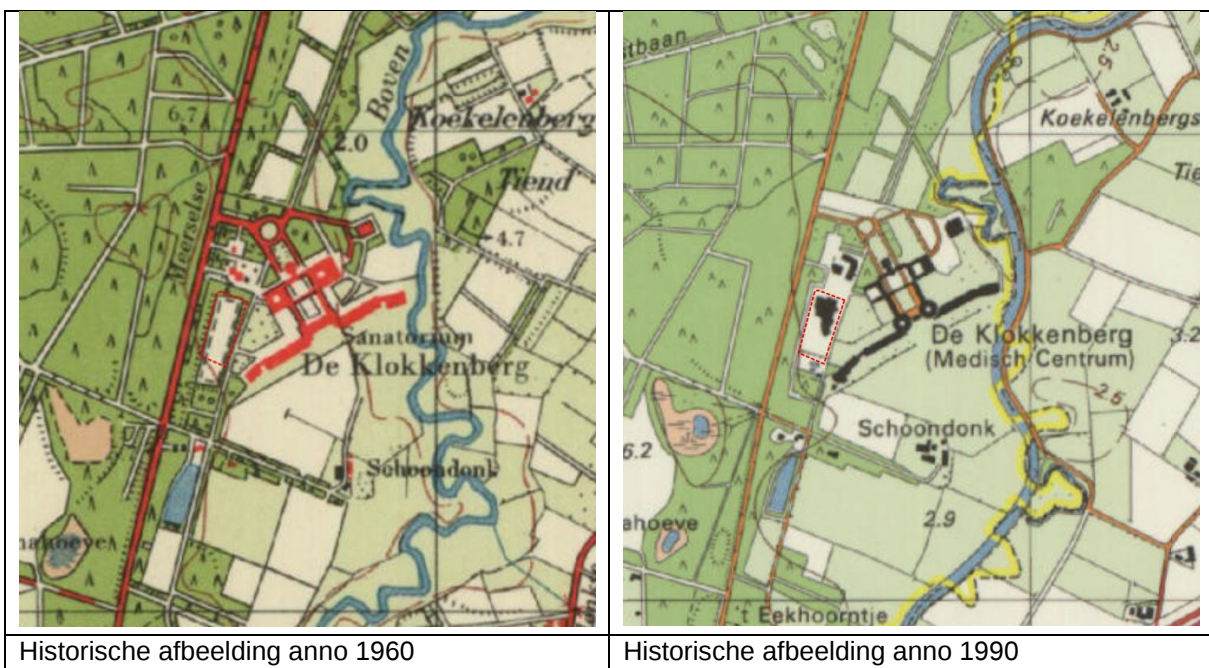
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNB, maar is wel grotendeels omsloten door dit netwerk. Tussen de Galderseweg en het plangebied ligt nog een brede groenstrook, die ook onderdeel uitmaakt van de NNB (zie volgende afbeelding).



Figuur 3: Ligging plangebied binnen NNB

Het westelijk deel van het landgoed is op te delen in twee clusters; de Boskamer en het hoofdgebouw van de Klokkenberg. Het plangebied ligt in de Boskamer. In deze groene kamer bevond zich de school met gymzaal. Zowel in functie als in verschijningsvorm stond deze invulling altijd los van het geheel. De wanden van de zogenaamde kamer worden voornamelijk gevormd door de omliggende natuurgebieden. Dit met uitzondering aan de oostzijde van het plangebied, waarbij eigenlijk geen duidelijke wand aanwezig is.

Landgoed De Klokkenberg is een indrukwekkend complex en rijksmonument en vormt een uniek onderdeel van de Nederlandse – en meer specifiek de Brabantse – geschiedenis. Zowel de plek als de gebouwen zijn bijzonder. Qua ligging en architectuur, maar vooral door de historie. Behalve de grote verpleeggebouwen (De Vrouwenvleugel & De Mannenvleugel) had het Sanatorium De Klokkenberg nog twee kleine klassepaviljoens die gelegen waren in het verlengde van de grote vleugels. In deze paviljoens bevonden zich tweepersoons- of eenpersoonskamers. De paviljoens beschikten ook over een lighal die door stoel- en bedpatiënten werd gebruikt.



Figuren 4 en 5: historische afbeeldingen De Klokkenberg

Na vele jaren van leegstand en tijdelijk gebruik is de nieuwe toekomst voor De Klokkenberg gewaarborgd met de realisatie van woningen in verschillende fasen: De eerste fase bestaat uit 14 woningen in het Zusterhuis en 15 woningen in de Vrouwenvleugel. De tweede fase bestaat uit 16 ruime woningen in het Economiegebouw. Fase drie bestaat uit 15 woningen in de Mannenvleugel. Fase vier bestaat uit 19 appartementen in het hoofdgebouw, fase vijf uit 20 ruime woningen in het Hoes Schoondonck en fase zes uit De Klasse Paviljoens. Op fase zes na zijn deze al ontwikkeld. Ten noordoosten van het hoofdgebouw bevindt zich ook het voormalige ketelhuis, dat al eerder is ontwikkeld tot 4 woningen.

Rondom de bebouwing van De Klokkenberg zijn de gronden inmiddels ingericht ten behoeve van de verkeersontsluiting van de woningen en diverse parkeervoorzieningen. Verder zijn de historische bomenlanen in 2012 teruggebracht, de boomgaarden aangelegd en zijn de open weilanden meer zichtbaar gemaakt. Met de natuurontwikkeling is een groot deel van de Ecologische Hoofdstructuur hersteld c.q. ingericht.

Het plangebied is planologisch bestemd als Gemengd -4, waar enkel onderwijsdoeleinden zijn toegestaan. De onderwijsactiviteiten zijn beëindigd, waardoor herontwikkeling naar een woongebied kan plaatsvinden. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt. In het noordelijk deel van het terrein bevindt zich nog de voormalige gymzaal, die als opslagplaats in gebruik is. Ten noorden van deze gymzaal ligt een woning (boerderij Sweep). Deze woning (Galderseweg 85) heeft een directe ontsluiting op de Galderseweg. De boerderij was van origine de agrarische aansturing van de nutstuinen en ook nu maakt de boerderij samen met de groene boskamer deel uit van het landgoed: als aanvullend woonmilieu.

Het plangebied is toegankelijk via de noordelijke gelegen inrit van de Klokkenberg. Direct nabij de inrit ligt een half verhard parkeerterrein. De weg (Schoondonksedwardsdreef) splitst zich op in meerdere wegen, waarvan een van deze wegen in zuidelijke richting loopt. De weg betreft een klinkerweg, die overgaat in een onverharde weg.



Figuur 6: luchtfoto plangebied met bestaande wegenstructuur

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

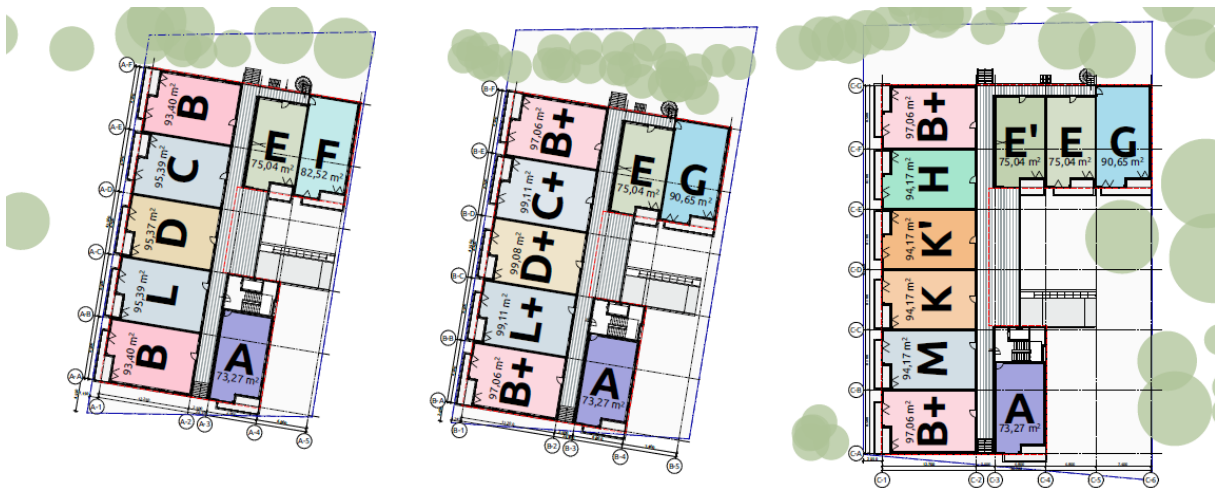
2.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van een goede landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische inpassing van de herontwikkeling van De Klokkenberg zijn ruimtelijke en programmatische kaders opgesteld waarbinnen deze herbestemming plaats moet vinden. Deze kaders zijn onder andere gebaseerd op bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid en milieuhygiënische en planologische aspecten. De kaders zijn vastgelegd in het document 'Gemeentelijke randvoorwaarden Herbestemming Landgoed De Klokkenberg' van maart 2009. Op basis van de gestelde randvoorwaarden is een afweging gemaakt tussen de uitgangspunten van de verschillende sectoren, zoals stedenbouw, cultuurhistorie en het landschap. Deze afweging heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan De Klokkenberg. De realisatie van woonbebouwing ter plaatse van de aanwezige school is meegenomen in deze afweging. In het bestemmingsplan zijn hiertoe, naast de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid, de volgende randvoorwaarden benoemd:

- Bebouwing in de Boskamer dient een eigen identiteit te krijgen zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het naastgelegen monumentale complex.
- Bebouwing in de Boskamer moet de bestaande identiteit respecteren door openheid te introduceren met zicht op de groene bosranden.
- Het parkeren geschiedt (half) ondergronds, vrijwel geheel onder de bebouwing.
- De positionering, hoogteopbouw, architectuur en ontsluiting dienen zorgvuldig uitgewerkt te worden. Naast het bestemmingsplan zal hier ook het beeldkwaliteitsplan, zoals dat is vastgesteld bij het geldend bestemmingsplan, een belangrijk sturend document zijn.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het initiatief betreft de planologische herbestemming van een voornamelijk maatschappelijke bestemming zonder wonen, naar een gemengde bestemming met wonen. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid vanuit het geldende bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) en de opgestelde randvoorwaarden hebben de basis gevormd voor de uitwerking van het initiatief. Het gaat hierbij om de realisatie van drie vrijstaande woongebouwen, die ieder bestaan uit drie bouwlagen. Gebouwen A en B bieden ruimte voor 8 appartementen per bouwlaag, dus 24 per gebouw. Het meest noordelijk gelegen gebouw (gebouw C) biedt ruimte voor 10 appartementen per bouwlaag, dus 30 in totaal voor het gebouw. In totaal maakt voorliggend wijzigingsplan de realisatie van maximaal 78 appartementen mogelijk.



Figuur 7: Voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied wordt grotendeels begrensd door het omliggende NNB en deels door de bestaande (half verharde), oostelijk gelegen weg. Bij de plantontwikkeling is dan ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Door het opnemen van drie afzonderlijke woongebouwen, conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, wordt voorkomen dat een harde bebouwingswand tussen enerzijds het Landgoed De Klokkenberg en anderzijds het Natuurnetwerk Brabant ontstaat. Er ontstaan doorzichten tussen de woongebouwen naar de omringende bospartijen. Op deze manier wordt een geheel eigen sfeer gecreëerd, anders dan de sfeer van het monumentale Klokkenbergensemble.

De afstand tussen de woongebouwen is niet volledig vrij. Om volwaardige doorzichten te creëren dient de minimale afstand tussen de woongebouwen 20 meter te bedragen. Dit is ook geborgd in de planregels van dit wijzigingsplan.

De rooilijnen van de toekomstige bebouwing zijn deels wel en deels niet evenwijdig aan de straat gepositioneerd. Waar de gevel niet evenwijdig aan de straat is gepositioneerd, ligt deze haaks op de langste gevel van de bebouwing. Deze gevel volgt dan de grens van het bouwvlak.

De woongebouwen krijgen ieder een eigen half verdiepte parkeergarage. In deze garage komen ook de bergingen voor de woningen. De parkeergarage is deels onder het woongebouw en deels buiten het woongebouw gepositioneerd. Iedere parkeergarage krijgt een afzonderlijke entree vanaf de, ten oosten van het plangebied, aangrenzende weg.



Figuur 8: impressie ontwikkeling met inpassing groen en natuur

De open ruimtes tussen de woongebouwen worden landschappelijk ingericht door het toevoegen van verspreid staande bomen en onderbeplanting. In combinatie met het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen ontstaat een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gronden worden hierbij niet afgesloten met hekwerken, maar gaan onderdeel uitmaken van het totale landgoed.

2.2.3 Bouwhoogtes en Beeldkwaliteit

De toekomstige bebouwing dient volledig te worden gepositioneerd binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. Het realiseren van bijgebouwen is verder beperkt tot een maximale oppervlakte van 100 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de bebouwing niet boven de bomentoppen uitkomt en evenmin de bebouwing van de Klokkenberg zelf (17 meter t/m 22 meter voor het hoofdgebouw exclusief de torens) zal beïnvloeden.

In het 'Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda' is uitgebreid aandacht besteed aan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en het landschap. Per deelgebied is de context weergegeven en de afzonderlijke ontwikkelingen waarbij aan de hand van sfeerbeelden een impressie is gegeven van de gewenste uitstraling van het gebouw(deel) en buitenruimte.

Omdat de beeldkwaliteit verder gaat dan de juridisch planologische uitwerking in het bestemmingsplan – zeker waar het over inrichtingsaspecten (landschap) en architectuur gaat – maar wel van groot belang is voor het ontwikkelen van de gewenste kwaliteit (en tevens een resultante is van een uitgebreid ontwikkeltraject met de klankbordgroep), is er voor gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen en deze via de exploitatieovereenkomst (van het bestemmingsplan Klokkenberg) eveneens als toetsingskader (locatie eisen) voor de ontwikkelingen vast te stellen.

In het beeldkwaliteitsplan staat voor de Boskamer het volgende aangegeven:

Op stedenbouwkundig niveau is de Groene kamer een separate ruimte. Daarom is de ordening van de bebouwing los van het monumentale Ensemble. Ter plaatse van de huidige te amoveren bebouwing (de Berkenhof school) mogen de nieuwe bouwblokken gesitueerd worden. Het zuidelijke deel zal, net als het gebied rondom boerderij Sweep, groen blijven. De Groene kamer is te ervaren tussen de gebouwen; door de begrenzing met beboste wanden enerzijds en de bomenlaan anderzijds. De gradiënt van west naar oost, van dicht bos naar open Markdal dient ervaarbaar te zijn. Nadere afschermdende beplanting met rhododendron groepen schermt de koppen van de bebouwing af ten opzichte van het zicht vanuit de laan. Dit ter ondersteuning van het parkkarakter. Vanaf de laan is een afwisseling van open en dicht te ervaren. Vanaf de Galderseweg is het zicht op de bebouwing volledig afgeschermd. Hiertoe dient de struikenlaag verder te worden ontwikkeld, door de boomkronen luchtig te houden. Inheems groenblijvende struiken (hulst) kunnen dit ondersteunen. De vrijstaande blokken in de groene kamer zijn autonoom van vorm, waarmee de doorkijken tussen de massa's op de groenwanden gewaarborgd zijn. De historische geometrische opzet van de groene kamer als nutstuin is slechts beperkt van invloed.

Uitgangspunten:

- *geleding van volumes t.b.v. korte gevellengtes*
- *geleidelijke overgang van hoog naar laag*
- *geen plichtmatige stapeling*
- *individueel karakter van het bouwblok en de woning*
- *verkeersruimte en stijgpunten niet leesbaar in gevel*
- *alzijdige oriëntatie en gelijkwaardigheid*

Uit voorgaande omschrijving van de planontwikkeling blijkt dat aan de voorwaarden en uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

2.2.4 Landschapsplan

Een zeer belangrijke eis, die door de gemeente aan de ontwikkeling wordt gesteld is dat als gevolg van de herontwikkeling van het landgoed De Klokkenberg tot een wooncomplex een natuurontwikkeling plaatsvindt en maatregelen worden genomen om verdroging tegen te gaan, waardoor een goede omgeving voor bijzondere dier- en plantensoorten ontstaat. Daartoe is aan een deel van de gronden, van het bestemmingsplan De Klokkenberg, de bestemming "Natuur" gegeven. Bij dit landschapsplan is rekening gehouden met de ontwikkeling van voorliggend plangebied tot Gemengd gebied met de mogelijkheid tot het realiseren van drie woongebouwen.

De bosranden vormen de 'wanden' van de Boskamer. De appartementengebouwen worden op deze manier als een soort 'meubels' in het landschap geplaatst. Door het landschap op een natuurlijke en landschappelijke wijze vorm te geven, zal een rustige invulling ontstaan die er als vanzelfsprekend uitziet.

De bouwvolumes worden iets opgetild en staan daarmee net wat hoger in het landschap. Landschappelijk gezien zal het maaiveld op zijn oorspronkelijke hoogte worden gehandhaafd en wordt verbinding gemaakt door de inpassing van trappen.

Vanwege de landelijke ligging wordt ook het openbaar gebied op die manier ingericht, met ruimte voor groen en rust. Het eindbeeld is een landschappelijke boomweide met ruimte voor biodiversiteit en inheemse soorten. Verharding wordt gerealiseerd met gebonden halfverharding en gemaaide paden.

De groene component bestaat uit een zone van ruig, kruidenrijk, bloemrijk grasland rondom de bouwvolumes. Door deze zone extensief te onderhouden wordt het gras hoger dan in zijn omgeving en wordt er met bloemen en kruiden een goed leefklimaat geboden aan insecten en kleine zoogdieren. De grasgebieden verder van de bebouwing zien we als laag gras/weide, waardoor hier juist het open karakter en de transparantie naar de bosrand behouden blijft.

Ten aanzien van de bomen/struiken zullen er een aantal grote solitaire/groepen aan de boskamer toegevoegd worden. De bomen zijn ten allen tijden inheems en passend op de plek. Daarbij is het belangrijk dat bomen voldoende hoog opgekroond zijn, zodat het beeld op ooghoogte transparant en open blijft. Qua soorten is te denken aan eiken, beuken, berken en esdoorn. Ten aanzien van de struiken die een prominente plek krijgen bij een entree denken we aan krenten en hazelaars.

Afzonderlijk van het voornoemde landschapsplan is voor het plangebied zelf nog een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de inrichting globaal is ingetekend. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting van het verkeer vindt plaats via de Klokkenberg, die direct, of via de Schoondonksedreef, uitkomt op de Galderseweg. In het kader van de procedure van het bestemmingsplan De Klokkenberg zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Breda afspraken gemaakt over de aansluitingen van De Klokkenberg op de Galderseweg. Deze voldoen na de (her)ontwikkeling van het landgoed, niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van verkeersveiligheid en doorstroming. De nieuwe ontwikkelingen op de Klokkenberg vragen om een goede verkeersveilige ontsluiting voor voetganger, fiets en auto inclusief oversteekvoorzieningen voor fiets en voetganger. Bij het opstellen van de afspraken is

rekening gehouden met de realisatie van de drie woongebouwen voor het voorliggende wijzigingsplan. Het gaat om de volgende afspraken:

- Om een verkeersveilige aansluiting te maken moet de aansluiting van de Galderseweg met de Klokkenberg met een middensteunpunt worden vormgegeven;
- De huidige wegbreedte is ongeveer 6,20 meter. Ter plaatse van de aansluitingen moet de weg een breedte krijgen van ongeveer 9,5 meter. Dit betekent dat de Galderseweg ongeveer 3 meter verbreed wordt;
- De oostelijke bomenrij moet ter plaatse van de verbreding zoveel mogelijk intact worden gehouden. De uitbreiding van de weg zal naar de bosrand plaatsvinden;
- De maximum snelheid op de Galderseweg blijft 60 km/h (zone);
- De maximum snelheid op de Klokkenberg wordt 15 km/h (zone);
- De interne wegenstructuur van de Klokkenberg heeft een breedte van 5 tot 5,5 meter;
- Bochten moeten berijdbaar zijn voor het maatgevend brandweervoertuig;
- De doorgaande fietsverbinding over het terrein heeft een breedte van minimaal 4 meter. Voetgangers maken ook gebruik van deze verbinding;

Parkeren

Parkeerbeleid

In 2021 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Breda vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw- uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Deze nota vervangt de parkeernormen en regels over de toepassing van parkeernormen uit de Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2013 (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013).

Met parkeernormen wordt in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen gewaarborgd dat in voldoende mate parkeerruimte voor auto en fiets beschikbaar is. Hierbij geldt dat een tekort evenals een overschot aan parkeerruimte tot ongewenste effecten leidt. Parkeernormen hebben een cruciale rol bij het ontwikkelen van een bereikbare, leefbare en duurzame stad. In haar visie op auto- en fietsparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente Breda onderscheid tussen drie kerndoelstellingen:

- Parkeernormen die aansluiten bij de Bredase werkelijkheid ten aanzien van autobezit en autogebruik;
- Een flexibel toepassingskader;
- Het structureren van de dialoog tussen de gemeente en initiatiefnemers.

De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt van wijk tot wijk. Door de nabijheid van voorzieningen is in het centrum de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en de behoefte aan fietsparkeerplaatsen over het algemeen groter. Dit in tegenstelling tot wijken die op grotere afstand van het centrum gelegen zijn. Breda gelooft in parkeernormen die aansluiten bij de karakteristieken van gebieden en bovenal bij de karakteristiek van de gemeente.

De term toepassingskader staat voor het afpellen van de parkeerbehoefte naar mogelijkheden om deze behoefte fysiek op te lossen. De nota biedt ruimte voor alternatieve denkrichtingen met als doel het bewerkstelligen van duurzaam ruimtegebruik. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt opgelost.

Beoordeling parkeren

Primair uitgangspunt van parkeren is dat dit op eigen terrein plaatsvindt. Voor de appartementen in de Boskamer geldt dat er per appartement één parkeerplaats wordt gerealiseerd in één van de drie

toekomstige parkeergarages. Deze drie parkeergarages kennen elk hun eigen ontsluitingsweg, die binnen het plangebied liggen.

Hoewel de parkeergarages voorzien in één parkeerplaats per appartement, wordt daarmee niet voldaan aan de volledige parkeerbehoefte binnen het plangebied. De behoefte aan parkeerplaatsen is namelijk, gelet op bezoekers, 1,2 parkeerplaatsen per woning kleiner dan 90 m² en 1,5 parkeerplaatsen per woning groter dan 90 m². Er zijn 24 appartementen kleiner dan 90 m² en 54 groter. Dit zorgt voor een totale parkeerbehoefte van 109,8 parkeerplaatsen. Hiervan wordt per woning 1 parkeerplaats gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarages, dus 78 in totaal. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor het voorliggende plangebied wordt het bestaande parkeerterrein ten noordwesten van het plangebied als parkeerterrein voor de bezoekers van het plangebied ingericht. Dit terrein is volledig beschikbaar om de parkeerdruk vanuit bezoekers van De Klokkenberg op te vangen. Het terrein bestaat uit 93 parkeerplaatsen, waarvan 32 zijn gereserveerd voor de bezoekers van de Boskamer. Daarmee wordt dus ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Het terrein ligt gedeeltelijk op meer dan 200 meter afstand, waardoor formeel niet aan de uitgangspunten uit de parkeernormen wordt voldaan. Er is echter in het plan voor gekozen om het parkeren te concentreren zodat de omliggende natuur beter beschermd wordt, aangezien er zo geen/minder ingrepen hoeven te worden gedaan in de bestaande natuur om parkeerplaatsen mogelijk te maken. Zo wordt versnippering van de parkeerplaatsen voorkomen en blijven deze ook uit het zicht. Ook is hierdoor minder verharding nodig.



Figuur 9: ligging parkeerplaats (in het blauw) ten opzichte van plangebied

Bij de realisatie van de woongebouwen dient in de parkeergarage naast voldoende parkeerplaatsen ook worden voorzien in voldoende fietsenstallingen. Er dienen per appartement 3,2 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd, dus in totaal (afgerond) 250. Dit wordt geheel opgevangen door de bergingen die bij de woningen behoren en aanvullend door het creëren van fietsnietjes in de openbare ruimte.

2.3 TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Zoals al is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldend bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd - 4' ter plaatse van het plangebied wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1', waarmee de ontwikkeling van woningen mogelijk wordt

gemaakt. Hierna is ingegaan op de voorwaarden die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Ook is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) planwijziging is toegestaan vanaf het moment dat de onderwijsvoorziening ter plaatse wordt beëindigd.	De onderwijsvoorziening is beëindigd en de bebouwing is gesloopt.
b) de wijziging moet passen binnen de bij dit artikel opgenomen afbeelding, waarbij is aangegeven dat: -er 3 bouwvlakken zijn aangeduid; -voor de bouwhoogte de aanduiding op deze afbeelding geldt; -voor het bebouwingspercentage de aanduiding op deze afbeelding geldt, waarbij uitsluitend ten behoeve van de halfverdiepte of ondergrondse parkeergarage een overschrijding tot maximaal 10% binnen het bouwvlak is toegestaan; -het parkeren geschiedt in een ondergrondse danwel halfverdiepte parkeergarage conform de afbeelding, waarbij ondergronds maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd mag worden.	De voorwaarden, zoals deze zijn opgesteld in de opgenomen verbeelding, zijn overgenomen. De realisatie van de woningen geschiedt zoals is voorgeschreven in het geldend bestemmingsplan.
c) bij de wijziging moet de afstand tussen de nieuwe bebouwing minimaal 20 meter bedragen.	Hier is bij de uitwerking van de bouwplannen rekening mee gehouden.
d) de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.	De ontwikkeling van de woningen past binnen de eerder vastgestelde kaders. Er vindt daarom geen onevenredige aantasting plaats.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking hebben op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

Beoordeling en conclusie

In dit wijzigingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Het Barro heeft geen betrekking op het voorliggend wijzigingsplan, aangezien het wijzigingsplan geen invloed heeft op de hierin benoemde nationale belangen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan, of wijzigingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan, of wijzigingsplan, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van 78 woningen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom aan de orde.

Actuele regionale behoefte

Voor heel Nederland geldt dat er een tekort aan woningen is en dat er in korte tijd veel woningen bij moeten komen om in de behoeften te voorzien, zeker in het kader van maatschappelijke veranderingen als vergrijzing. Deze uitdaging is in Breda niet anders dan in de rest van het land.

Ontwikkeling buiten het stedelijk gebied

Zoals gezegd is de behoefte aan woningen groot, maar de ruimte schaars. Waar mogelijk vindt ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied. Onderliggend plangebied was in het verleden al in gebruik met bebouwing, te weten een middelbare school. Daarmee bestond het gebied al uit bebouwing en is al langere tijd sprake van een stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan bouwen in bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid Bro. Daarnaast is het gebied specifiek aangewezen om woningbouw mogelijk te maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Hierbij is wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar gezien de wijzigingsbevoegdheid voldoet het plan aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen. Het plan voorziet weliswaar in een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied, maar aangezien het gebied eerder al is aangewezen als gebied waar woningbouw mogelijk is, en er sprake is van een herontwikkeling in plaats van een volledig nieuwe ontwikkeling, wordt toch voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant'.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Verstedelijking afweegbaar', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan, of wijzigingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien de realisatie van 78 woningen.

Artikel 3.29: Cultuurhistorische waarden

In dit artikel wordt beschreven dat een bestemmingsplan dat ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied mede is gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven binnen de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie ook paragraaf 4.9). Voor onderliggend plan geldt dat weliswaar het hele landgoed De Klokkenberg een rijksmonument is, maar dat ter plaatse van het plangebied geen specifieke waarden zijn die beschermd worden. Deze waarden liggen voornamelijk om het plangebied heen en worden niet aangetast.

Artikel 3.43: Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In dit artikel wordt gesteld dat nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk is wanneer binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Deze afweging heeft al plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan De Klokkenberg.

Artikel 3.44: Samenloop Verstedelijking afweegbaar met andere werkingsgebieden

In artikel 3.44 lid 2 wordt omschreven dat wanneer Verstedelijk afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel of Attentiezone Waterhuishouding zich ook moet houden aan het in artikel 3.26 en artikel 3.32 gestelde, en dat duurzame stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groen en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving, en geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden zwaar bedrijventerrein. Deze afweging heeft al plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan De Klokkenberg.

Artikel 3.26: Attentiezone waterhuishouding en artikel 3.32: Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

In deze artikelen worden voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen die binnen deze zones vallen. Belangrijk is dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant en dat ontwikkelingen gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. Deze afweging heeft al plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan De Klokkenberg.

Wat betreft de voorgaande vier artikelen kan worden gesteld dat het plan voldoet aan alle gestelde eisen. De ontwikkeling zorgt niet voor een verstoring van de bestaande structuren, aangezien er al sprake is geweest van bebouwing op de locatie. Daar komt door de ontwikkeling geen verandering in, alleen de mate van bebouwing verandert. In de volgende uiteengezette artikelen wordt nader ingegaan op hoe de ruimte zo goed mogelijk benut dient te worden.

Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 vallen onder paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door

nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

De drie voorwaarden worden in de artikelen 3.6 tot en met 3.8 nader toegelicht.

Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan dat toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige maatschappelijke functie herontwikkeld naar een woongebied. Bestaande bebouwing is, of wordt nog, gesloopt en binnen het perceel worden de woningen ontwikkeld. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien er geen nieuwe ruimte wordt gecreëerd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag en zorgt voor een kwalitatieve impuls.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten van de ontwikkeling op (ruimtelijke) lagen en hun onderlinge wisselwerking. Het gaat hierbij om:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklagen, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De lagenbenadering houdt hierbij ook rekening met de factor tijd, waarbij rekening wordt gehouden met de herkomstwaarde, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde.

Aangezien op het perceel al een scholencomplex met bijbehorende bijgebouwen aanwezig was, voegt het plan geen extra bebouwing toe aan bestaande structuren. Daarom zal het plan geen (negatieve) invloed hebben op de ondergrond en netwerklagen.

Wat betreft de bovenste laag heeft de ontwikkeling ook een positief effect. Het plan voorziet niet alleen in de ontwikkeling van woningen, maar heeft ook een positieve invloed op de samenhang van het plangebied met de omgeving, waardoor het plan een kwalitatieve ontwikkeling is binnen het totale gebied van het Landgoed De Klokkenberg.

Artikel 3.8: Meerwaarderecreatie

Hierbij gaat het om een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten en de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het plangebied krijgt een positieve impuls doordat (overbodige) bebouwing verdwijnt en er woningen voor in de plaats komen, waarmee op duurzame wijze wordt aan het verbeteren van het woningaanbod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief mogelijk is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040

Toetsingskader

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040.

Breda is een aantrekkelijke plek om te wonen vanwege de centrale ligging tussen de Randstad en België. Er is sprake van een forse druk op de woningmarkt, waardoor de behoefte bestaat om het woonaanbod te vergroten. De gemeente wil een passend en duurzaam (t)huis voor elke bewoner. Deze woningen moeten bovendien betaalbaar zijn. Voor woningen buiten de bebouwde kom geldt bovendien dat het dorpse karakter blijft behouden.

Beoordeling en conclusie

De gemeente zet in op de bouw van meer dan 25.000 woningen binnen de bebouwde kom. Wat betreft de functie wonen wordt benadrukt dat sprake is van een bevolkingstoename. Met name het aandeel ouderen en een- en twee persoonshuishoudens neemt toe. Als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaaleconomische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van bewoners, onder andere in een toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en geschikte woningen voor ouderen. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad, die aansluit bij de woningbehoefte van de bewoners. Met aandacht voor een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen en geschikt wonen voor iedereen, kiest Breda voor de differentiatie in woonmilieus. Bij nieuwe woningen gaat het om een goede verdeling tussen koop- en huurwoningen en de betaalbaarheid hiervan. Daarnaast moeten nieuwe woningen energiezuinig zijn en gebruik maken van groene energie. In de Woonvisie Breda (zie hierna) wordt nader op de relatie van de plannen met het woningbouwprogramma ingegaan.

Om te voldoen aan de verwachte woningwens is er een structurele verhoging van 1.500 woningen per jaar nodig om het woonaanbod te vergroten. Het plangebied bevindt zich weliswaar in het buitengebied van Breda, maar De Klokkenberg heeft wel het karakter van een klein dorp. De woningen passen binnen het groene landschap van de omgeving en dragen bij aan het oplossen van het woningtekort.

3.3.2 Woonvisie en aanvulling op de Woonvisie

Toetsingskader

De Woonvisie 2030 speelt in op de laatste trends en ontwikkelingen voor wat betreft wonen. De visie geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. Op 17 november 2016 is de aanvulling op de Woonvisie 2013 vastgesteld. De Woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeenten is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De aanvulling op de Woonvisie, die in november 2016 is vastgesteld, voegt daaraan toe dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen in de gemeente.

Beoordeling

Breda wil zich (blijven) inzetten voor het aantrekken en vasthouden van jongeren en midden en hoge inkomens. Nieuwbouw dient daarom aan te sluiten bij de wensen vanuit de bewoners. Daarbij heeft de gemeente ook de ambitie uitgesproken om een grote variëteit aan huisvestingsmogelijkheden te creëren. Met name de middeninkomens missen vaak mogelijkheden, omdat er niet voldoende aanbod aan woningen is voor deze doelgroep.

Conclusie

Het woningbouwprogramma met huurappartementen in de vrije sector voldoet niet aan het actuele gemeentelijke woonbeleid dat voortvloeit uit het Bestuursakkoord 2022-2026: 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector.

De gemeente is echter bereid om planologische medewerking te verlenen aan dit programma vanwege de financiële haalbaarheid van de totale herontwikkeling van het rijksmonument Landgoed de Klokkenberg. Aangetoond is dat de opbrengst van de Boskamer nodig is voor de financiële haalbaarheid van de totale herontwikkeling. Daarom wordt het aangevraagde woningbouwprogramma met 100 % vrije sector huurappartementen toegestaan. Het aanbod met 78 huurappartementen in de Boskamer biedt kansen voor groepen in Breda die vanuit ruimere vrije sector-woningen in het stedelijk gebied willen doorstromen naar een kleinere woonruimte in een groene landelijke omgeving.

3.3.3 Bredaas Groenkompas

Toetsingskader

Het is de ambitie van de Stad Breda om in 2030 een 'Stad in een park' te worden, door de hoeveelheid groen mee te laten groeien met de totale toename van het aantal bewoners. Een belangrijke norm die wordt gehanteerd, als eerste genoemd in het beleidsstuk 'Bredaas Groenkompas', is de Bredase Groen- & Parknorm. Daarin staat dat nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied voor minimaal 20% tot 35% moeten worden ingericht als openbaar groen.

Beoordeling en conclusie

Met voorliggende ontwikkeling worden 78 woningen in een groene setting gerealiseerd. De totale oppervlakte van het plangebied is ongeveer 8.753 m². Hiervan is ongeveer 36% (3.155 m²) gereserveerd voor de woningen. De parkeerplaatsen worden ondergronds aangelegd, om groen in de openbare ruimte te behouden. Met het plan wordt verder aansluiting gezocht bij de bestaande natuur. Ten westen van het plangebied bevindt zich al het Natuurnetwerk Brabant en de waarden van dit Natuurnetwerk blijven behouden. Het plangebied zelf kenmerkt zich door de aanwezigheid van bomen en groen, waarbij de verharding beperkt blijft tot de ontsluitingswegen voor de drie parkeergarages. Zie daarvoor ook figuur 8 uit hoofdstuk 2.2.2. Daarmee blijft genoeg ruimte over om minimaal 35% van het gebied groen in te richten. De precieze invulling van dit groen, zoals welke soorten en cetera, wordt bij de verdere uitwerking van de plannen bepaald.

Er wordt met de plannen voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Bredaas Groenkompas.

3.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid worden geen specifieke uitspraken gedaan over de ontwikkeling van de woningen aan De Klokkenberg. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkeling van woningen vindt weliswaar plaats buiten stedelijk gebied, maar het initiatief betreft een herontwikkeling van een bestaand gebied waarbij de maatschappelijke functie is verdwenen. Het gebied is al aangewezen als ontwikkelingslocatie voor woningen.

Verder wordt tegemoetgekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van een gezonde leefomgeving met woningen, die aansluiten bij behoeften van de inwoners. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht. In sommige van de bijlagen (onderzoeken) wordt nog gesproken over 87 woningen in plaats van 78, aangezien dit het oorspronkelijke plan betrof. Dit heeft geen consequenties voor de conclusies.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Met een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd: zowel in boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties arseen, cadmium, chroom en nikkel, mogelijk te relateren aan verhoogde achtergrondwaarden. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.2 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec B.V. is een quickscan flora- en faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hierna kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Op ongeveer 2,3 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Ulvenhoutsebos. Vanwege de afstand tot dit gebied wordt er geen directe invloed verwacht. Bij de uitvoering van de werkzaamheden kan stikstof vrijkomen. Op dit aspect wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Op ongeveer 5 meter afstand bevindt zich het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Verder ligt De Klokkenberg in een gebied dat in het Reconstructieplan de Baronie is aangeduid als “Donker gebied”. Dit houdt in dat de ontwikkelaar van het gebied verplicht is een onderzoek te laten uitvoeren naar mogelijke lichthinder. Licht heeft direct invloed op flora en fauna. Verstoring door licht moet te allen tijde voorkomen worden, want dit heeft direct invloed op de flora en fauna. In het geldend bestemmingsplan ‘De Klokkenberg’ zijn al aanbevelingen opgenomen om lichthinder te voorkomen in het gebied. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van de Boskamer. Bij de keuze voor verlichting zal rekening gehouden moeten worden met het voorkomen van verstoring van flora en fauna. De verlichting zal zich primair richten op de ontsluitingsstructuur van het plangebied en de toegangen van de wooncomplexen. Van belang is dat de veiligheid en leefbaarheid niet in het geding komen.

Het voorkomen van verlichting in het NNB is niet het enige wat wordt gedaan ter bescherming hiervan. Ook moet worden voorkomen dat bewoners van De Klokkenberg, met daarin specifiek de Boskamer, het natuurgebied verstoren. Hiervoor is het ook benodigd om een fysieke barrière te hanteren. Dit gebeurt door middel van een sloot, die tussen het plangebied en het NNB komt. Dit zorgt er voor dat de natuurwaarden uit het NNB beschermd blijven en de ontwikkeling dus niet van negatieve invloed is op het naastgelegen NNB.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Er worden geen beschermde soorten in het plangebied verwacht.

Vogels

In het voormalige sanatorium bevinden zich kasten voor gierzwauwen en huismussen. Deze worden dan ook in het gebied verwacht. Voor de gierzwaluw wordt het plangebied ongeschikt geacht. Voor de huismus is wel nader onderzoek uitgevoerd (zie verderop). De voormalige gymzaal die nog op de locatie staat is ook onderzocht. Hierbij zijn geen geschikte broedplaatsen waargenomen. In de bomen van het plangebied zijn eveneens geen nesten waargenomen.

Vleermuizen

De bomen in het gebied zijn niet geschikt voor vleermuizen, op één berk na die nabij het plangebied staat. Het plangebied bevat wel lijnvormige elementen die de vleermuis kan gebruiken voor de

vliegroutes. Dit wordt echter niet als essentieel gebied gezien. De oude gymzaal is wel een ideale verblijfplaats voor vleermuizen. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd (zie verderop).

Grondgebonden zoogdieren

De meeste soorten komen niet voor in het gebied. Wel kunnen kleine marterachtigen, boommarters en/of de steenmarter voorkomen. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd (zie verderop).

Reptielen, amfibieën en vissen

De beschermde soorten komen of niet voor in het gebied of een negatief effect wordt op voorhand uitgesloten. Enkele amfibieën gebruiken mogelijk wel de poelen en omliggend habitat, met name de poelkikker, bastaardkikker en de alpenwater- en vinpootsalamender. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd (zie verderop).

Insecten

Er worden geen beschermde soorten in het plangebied verwacht.

Houtopstanden

Er kan sprake zijn van een meldplicht, herplantingsplicht of een kapvergunning bij houtopstanden buiten de bebouwde kom wanneer het areaal groter is dan 0,1 ha of meer dan 20 laanbomen. Het plan is om alleen enkele bomen te kappen aan de zuidkant van het plangebied, dit zijn geen laanbomen. Hiervoor wordt wel een kapvergunning aangevraagd.

Nader onderzoek

Vanwege de resultaten van de quickscan is door Stantec B.V. een nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, marterachtigen, amfibieën en vleermuizen. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat huismussen, steenmarters en beschermde amfibieën niet voorkomen en/of gebruik maken van het plangebied. Wel wordt aangeraden om poelvorming te voorkomen.

Wel zijn vleermuizen aanwezig, namelijk de gewone dwergvleermuis, die een verblijfplaats heeft aan de gevel van de oude gymzaal. Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden zijn niet uit te sluiten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk (artikel 3.5; lid 2).

Conclusie

Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd.

Bomeneffectanalyse

Voor het plangebied is een Bomeneffectanalyse uitgevoerd door Donker Groen. Het rapport is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. De bomen aan de bosrand dienen gesnoeid te worden om de bomen te kunnen behouden. Dit dient door een ervaren ETW'er te worden uitgevoerd. Tijdens de aanleg van de halfverharding in het gebied dienen de bomen beschermd te worden. Acht bomen dienen te worden gekapt, hiervoor is een kapvergunning nodig. Dit moet worden gecompenseerd. Boom 30 (zie rapport) is aangetast door schimmel en aangeraden wordt deze boom te vervangen. De kwetsbare boomzone dient te worden beschermd door de fysieke betreding te beperken. Dit wordt gedaan door de eerder genoemde sloot tussen het NNB en het plangebied.

4.3 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling

Door S&W Bouwkundig Ingenieurs is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar zowel de aanlegfase (sloop en bouw) als de gebruiksfase. In de toekomstige situatie worden de woningen niet voorzien van gas, waardoor dientengevolge geen stikstofuitstoot plaatsvindt. Voor de gebruiksfase is daarom gekeken naar de verkeersaantrekkende werking.

Simulatieberekening

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2023.1.2.

Aanlegfase

In de aanlegfase is uitgegaan van het gebruik van een rupskraan, graafmachine, betonpomp, mobiele kranen, trilplaat en minigraver. Er is uitgegaan van 4.400 ritten per jaar aan licht verkeer en 3.520 ritten aan zwaar verkeer. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase een rekenresultaat die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

In het verleden bevond zich op de locatie een school die gebruik maakte van gas om het schoolgebouw te verwarmen. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd, waardoor niet langer sprake zal zijn van stikstofuitstoot als gevolg van gasgebruik op de locatie. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase een rekenresultaat die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten over de aanleg- en gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een Wnb-vergunning zijn niet aan de orde.

4.4 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren,

regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Waterwet stelt integraal waterbeheer centraal op basis van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen oppervlaktewater en het gebruik van water. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

De Waterwet eist dat de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk wordt uitgevoerd volgens een door het waterschap vast te stellen projectplan, een waterstaatkundig besluit waartegen rechtsbescherming open staat. De Waterwet is opgenomen in de Omgevingswet. De integratie van de regelgeving uit de Waterwet in de Omgevingswet bestaat niet alleen uit het verplaatsen van artikelen uit de Waterwet naar de Omgevingswet. Met de opname in de Omgevingswet zijn de regels van de Waterwet gecombineerd met andere wetgeving over onder meer milieu, infrastructuur en bodem.

De Keur

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. In de Keur zijn verbodsbepalingen opgenomen, waarmee inbreuk van derden op het watersysteem kunnen worden voorkomen. Voor wijzigingen in de natte infrastructuur en voor obstakels en activiteiten op onderhoudsstroken langs leggerwateren kan in uitzonderingsgevallen een vergunning van de Keur worden verleend. Onder wijzigingen in de natte infrastructuur vallen o.a.:

- De aanleg van nieuwe of het dempen van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het wijzigen van het profiel van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het verbinden van oppervlaktewaterlichamen;
- Het aanbrengen van werken, zoals duikers, buizen, stuwen, steigers, bruggen en taludafwerking;
- Het aanbrengen dan wel verwijderen van (opgaande) beplanting en boomgroepen.

Het streefbeeld van de Omgevingswet is om de regels over de fysieke leefomgeving te bundelen in één regeling per overheidsniveau om zo de toegankelijkheid en het overzicht van deze regels te vergroten. Daartoe introduceert de Omgevingswet, naast het omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Provinciale staten resp. het algemeen bestuur van een waterschap dienen één omgevingsverordening resp. waterschapsverordening vaststellen die regels bevatten over de fysieke leefomgeving. De waterschapsverordening heeft alleen betrekking op het watersysteem binnen het beheergebied van het waterschap en op wegen, voor zover die bij het waterschap in beheer zijn. Bij de inwerking treding van de Omgevingswet wordt de Keur omgezet naar een waterschapsverordening.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Breda. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de

belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Beleid gemeente Breda

Voor hemel- en grondwater geldt het volgende beleid:

1. Pas als de schop in de grond gaat, gelden extra eisen.
2. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (in plaats van directe afvoer naar de riolering).
3. Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen.
4. Grondwater leidt niet tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik.
5. De systeemkeuze en uitgangspunten worden in een rapportage vastgelegd en onderbouwd.

Duurzaam omgaan met hemelwater

De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt zowel bij een toename van het verhard oppervlak als bij geen toename van verhard oppervlak. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijkgesteld aan onverhard oppervlak. Ook

groene daken worden beschouwd als onverhard. In alle gevallen geldt, zuiveren waar nodig (afstromend regenwater van verontreinigde ondergronden).

Geen toename van verhard oppervlak

De ontwikkelende partij moet op eigen terrein kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelsgrens. Als werknorm hanteert de gemeente 100 m³ per ha verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 10 mm neerslag. Bij een dergelijke hoeveelheid berging in de hemelwater verwerkende voorziening wordt, ten opzichte van gesloten verharding, jaarlijks ca. 80% van alle buien afgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Om de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar te hebben moet het hemelwater binnen 3 dagen (op natuurlijke wijze) zijn weggezakt in de bodem. Duurzame omgang met grondwater; de gemeente Breda streeft via het grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond. De ontwikkelende partij moet bij (her)inrichting van het terrein naast het Bouwbesluit in een zo vroeg mogelijk stadium rekening houden met grondwater. Dit betekent dat de toekomstige functies dienen te voldoen aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m–mv.

Beoordeling

Huidige waterhuishouding

Het plangebied ligt grotendeels braak, op de oude gymzaal na, en heeft een oppervlakte van ongeveer 8.750 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een B-watergang. Deze watergang watert af richting naar het oosten van het plangebied naar de Boven Mark gelegen op ongeveer 400 meter vanaf het plangebied.

Toekomstige waterhuishouding

Afvalwater

In totaal zal er vanuit het plangebied 23 m³ per dag worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarnaast zal het riool moeten worden gedimensioneerd op de piekbelasting van 2,3 m³ per uur. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Breda te worden uitgevoerd.

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 78 woningen. Er is sprake van een verhardingstoename van 3.352 m². Daarbij is uitgegaan van een verharding ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de school niet is meegeteld, behalve de voormalige gymzaal die zich nog in het plangebied bevindt. Dit valt binnen de grenswaarde van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Breda hanteert een zwaarder wegend beleid betreffende de watercompensatie dan het Waterschap. Dat is voor de geplande ontwikkeling echter niet relevant aangezien in 2018 een waterparagraaf is opgesteld voor het volledige gebied van De Klokkenberg. Er was destijds sprake van een afname aan verhard oppervlak waardoor er een kleinere berging nodig was. Het hemelwater is toen wel afgekoppeld voor het gehele plangebied. In de waterparagraaf is het dakoppervlak van het oude schoolgebouw meegenomen voor het bepalen van het verhard oppervlak. Dit komt neer op 2.800 m². In het opvolgende rioleringsplan van 2019 is ook met deze oppervlakte gerekend. Dit betekent dat

er al een waterberging aanwezig is voor 2.800 m². Hier is geen extra berging voor nodig. Voor de oppervlakte boven de 2.800 m² is een bergingseis vastgesteld op 15 mm/m². Dit is gebaseerd op de bergingsopgave berekend in de waterparagraaf van 2018. Voor het plangebied is de volgende berekening te maken:

$$(3.607 \text{ m}^2 - 2.800 \text{ m}^2) \times 15 \text{ mm/m}^2 = 12,11 \text{ m}^3$$

Advies behandeling regenwater (HWA)

In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. Hierdoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool. De uiteindelijke uitwerking zal pas na het vaststellen van het wijzigingsplan worden uitgevoerd.

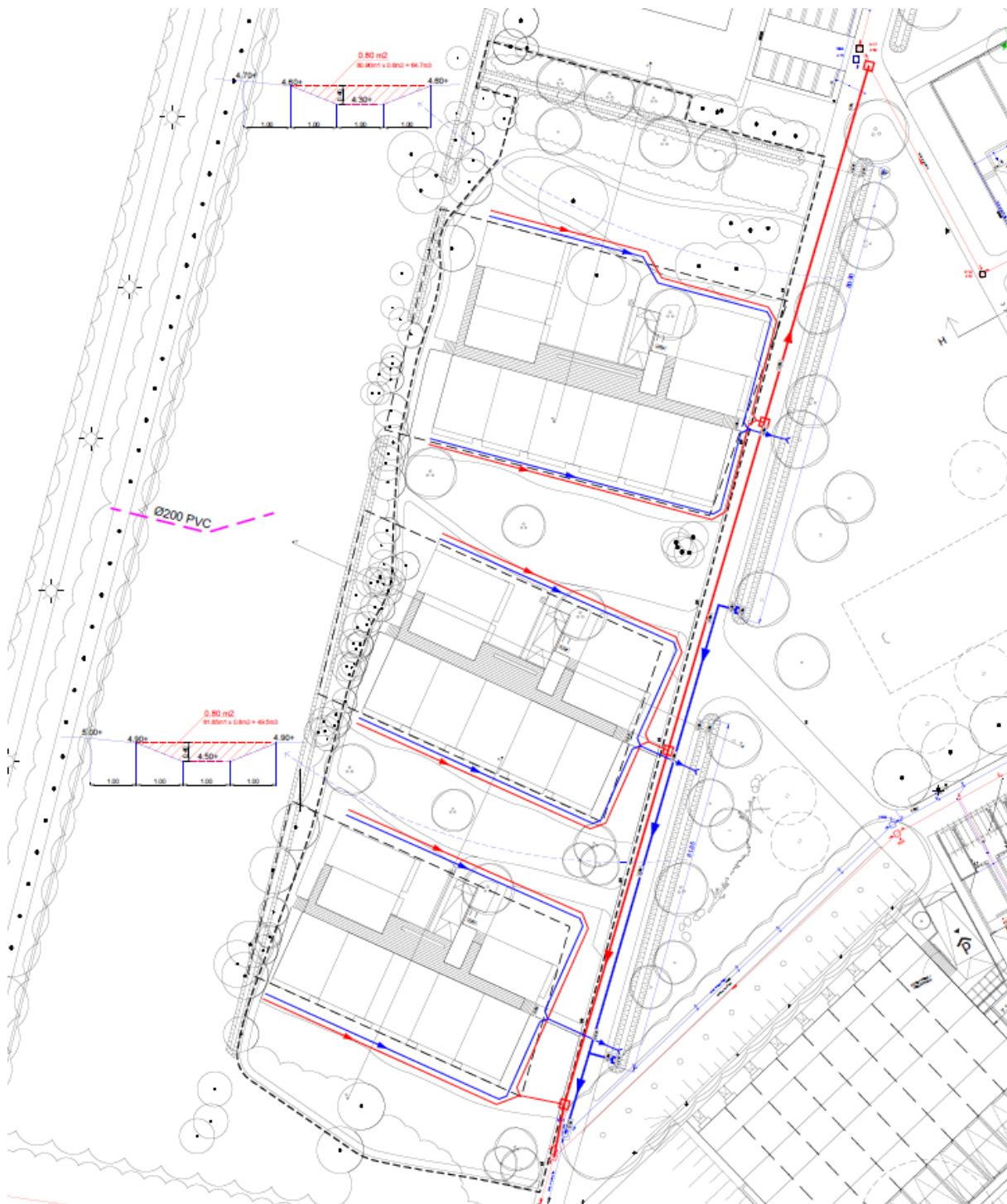
Een bovengrondse waterberging heeft de voorkeur, zoals oppervlaktewater of een wadi. In het plangebied is voldoende groen aanwezig om dit aan te leggen. Ondergrondse waterbergingen zijn ook mogelijk, zoals infiltratiekratten of een waterbergende fundering. Gezien de grondwaterstand en de oppervlakte van het plangebied kan dit worden toegepast.

Conclusie

Het voornemen is om drie appartementengebouwen te realiseren met drie bouwlagen per gebouw. In totaal zal er 78 woningen worden gerealiseerd.

Door de (her)ontwikkeling zal er 3.607 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, is er een watercompensatie nodig. De gemeente Breda hanteert een strenger beleid voor een watercompensatie. Echter is er in een eerder project al een berging gerealiseerd. Hierdoor is er een extra waterberging nodig van 12,11 m³.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Breda voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.



Figuur 10: Voorgestelde inrichting wadi's in plangebied (bron: MTD)

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en

milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

Beoordeling en conclusie

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die door de komst van de woningen in hun bedrijfsvoering kunnen worden gehinderd of die hinder op de woningen als milieugevoelige activiteit kunnen veroorzaken.

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

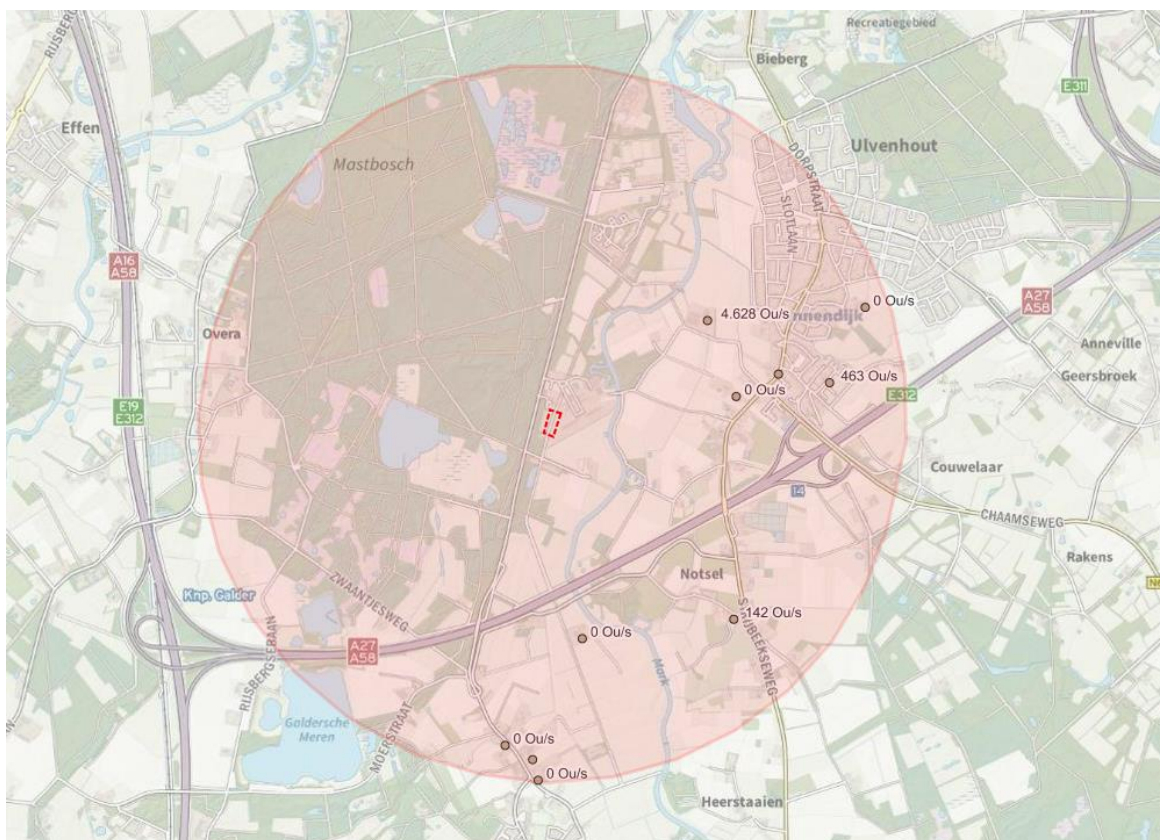
Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m^3). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. De gemeente Breda bevindt zich niet in een concentratiegebied.

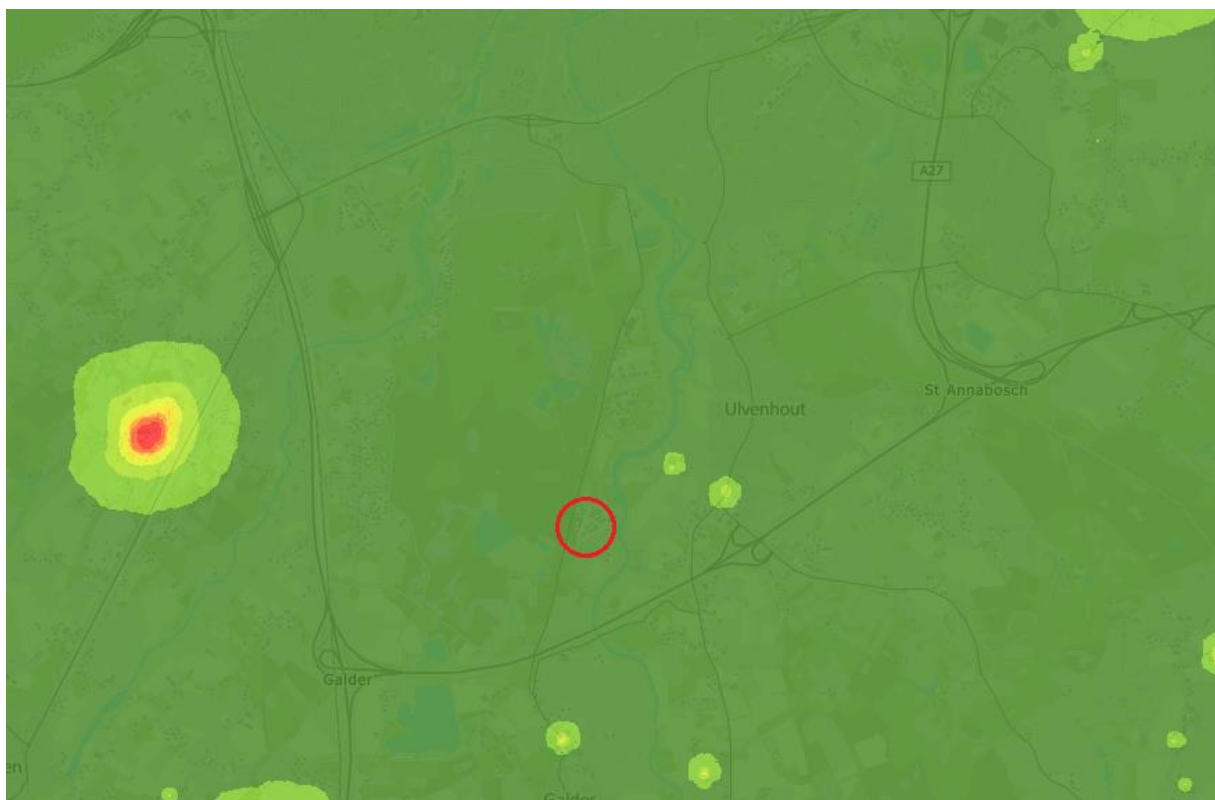
Beoordeling

Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. Een toetsing is daarom aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. De onderstaande afbeelding toont welke intensieve veehouderijen zich bevinden in een straal van 2 km met de daarbij behorende geurbelasting in OUE/m^3 . Gelet op de emissie van deze veehouderijen en de afstand tot het plangebied, mag worden aangenomen dat voldaan kan worden aan de eis van 2 OUE/m^3 . Bovendien liggen er andere kaderstellende woningen op kortere afstand van de intensieve veehouderijen.



Figuur 11: Overzicht van veehouderijen in de omgeving van een straal van 2 kilometer met geurbelasting'

Aan de Koekelberg 8, op ongeveer 985 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij. Het betreft een melkrundveehouderij met een vaste afstand van 100m. Er wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.



Figuur 12: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met locatie plangebied in rode cirkel (bron: www.atlas.odzob.nl)

Voorgaande figuur toont een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hieruit is af te lezen dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' wordt geclassificeerd, waarbij sprake is van een geurbelasting lager dan 2 OUE/m³. Hierbij is wel aan te merken dat deze kaart is geënt op de beoordeling in een concentratiegebied. Het plangebied is gelegen in een niet-concentratiegebied. Gelet op de verschillen in beoordeling tussen een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied mag worden aangenomen dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het plangebied als 'goed' kan worden beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.7 GELUID

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

De appartementengebouwen bevinden zich in de geluidzone van de Galderseweg. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de Klokkenberg (30 km/uur-weg) meegenomen in het onderzoek. Voor het onderzoek wegverkeerslawaaï is een rekenmodel opgesteld en zijn de geluidbelastingen berekend volgens Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Rmg 2012. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Uit de berekeningen blijkt dat alleen op de westzijde van de bouwvlakken vanwege het wegverkeer op de Galderseweg de hoogst toelaatbare geluidbelasting (48 dB) wordt overschreden tot maximaal 50 dB. De maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt niet overschreden. Met het vervangen van het huidige asfalttype door een geluidstil asfalttype is het mogelijk om de maximale geluidbelasting zodanig te reduceren dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet meer wordt overschreden.

De gemeente vervangt het asfalttype echter niet, waardoor een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde benodigd is. In tabel 5.2 van het onderzoek is een voorstel gegeven van het aantal vast te stellen hogere waarden.

Als ontheffingsgrond is het opvullen van een open plaats aan te voeren. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dient gelijktijdig met de ruimtelijke procedure ter inzage te worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het bevoegd gezag vastgesteld.

Doordat er sprake is van het vaststellen van hogere waarden dient op grond van artikel 3.2 en artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 te worden onderzocht of de karakteristieke geluidwering van de woningen voldoet aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaaï.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelastingen (zonder aftrek artikel 110g Wgh) beoordeeld aan de MKM Lden vanwege het verkeer op alle onderzochte wegen. De MKM Lden classificatie ter plaatse van de bouwvlakken voor de nieuwe appartementengebouwen is als 'goed' tot 'redelijk' aan te merken. Ter plaatse van het overgrote gedeelte van de appartementen is sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening vanuit akoestisch oogpunt.

Conclusie

De Wet geluidhinder levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 78 nieuwe woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.8.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

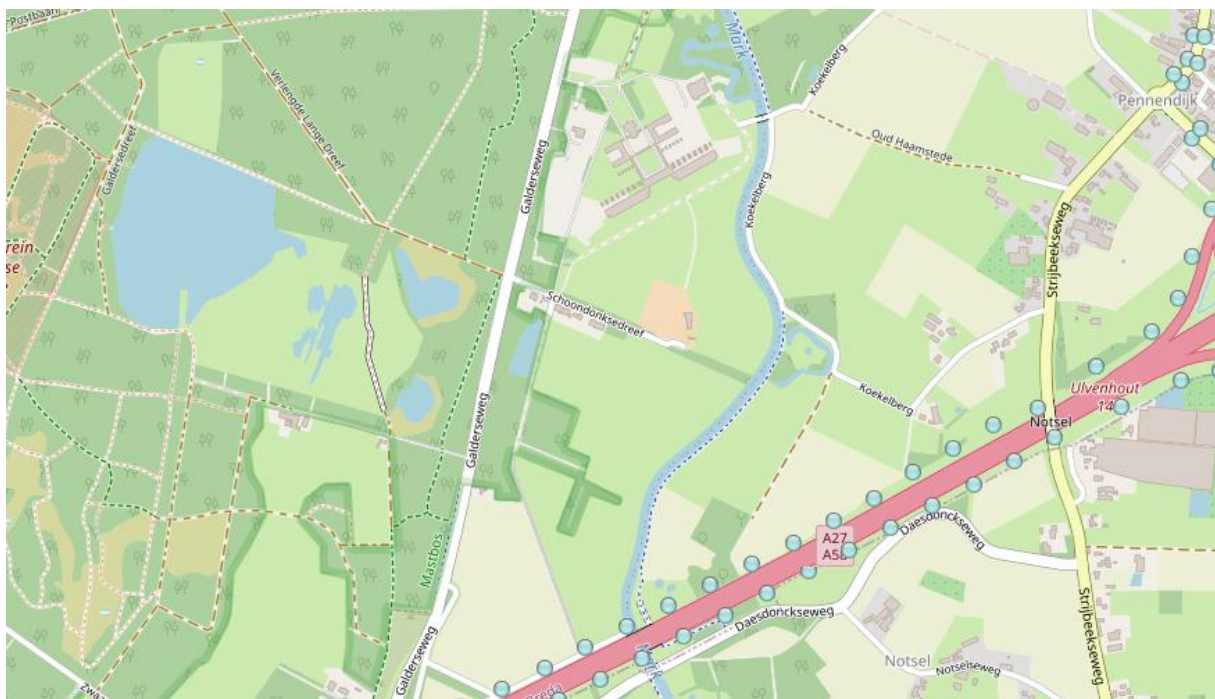
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2021). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2020 en 2030). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Via de NSL-Monitoringstool zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald.



Figuur 13: uitsnede NSL-monitoringstool.nl

	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	28 µg/m ³	21 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	17 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	9 µg/m ³	8 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 1: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.9 ERFGOED

In *Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025* is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie. Historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

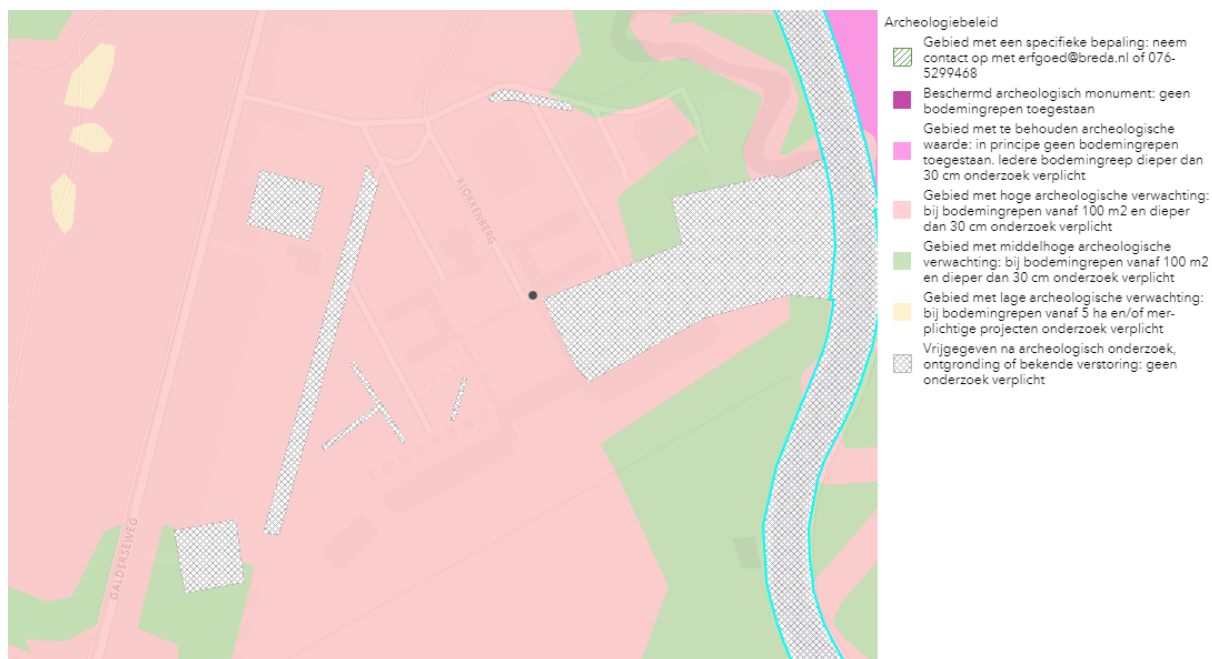
4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde beleid, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan 'De Klokkenberg' uit 2013 is voor het gehele plangebied de 'dubbelbestemming waarde archeologie' opgenomen. Daarbij geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodem ingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer die de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld gaan verstoren. Deze verplichting volgt uit de hoge archeologische verwachting die het plangebied overwegend heeft op de Archeologische Beleidskaart Breda.



Figuur 14: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Breda

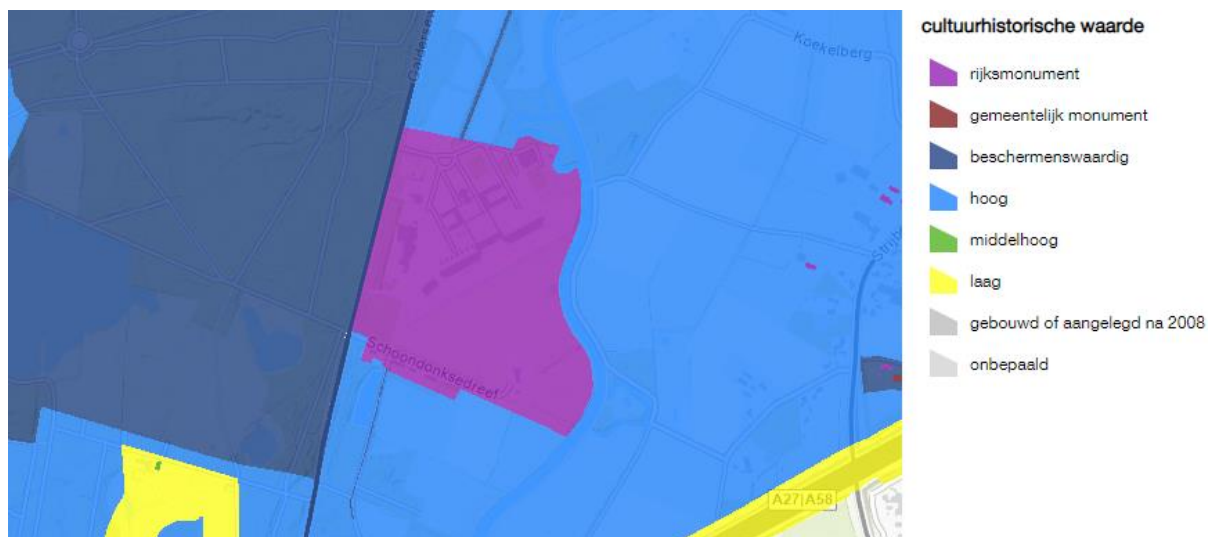
Door de herontwikkeling wordt de ondergrond geroerd. Het is dan ook van belang de archeologische verwachting nader te toetsen en eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. Vanwege het opstellen van een wijzigingsplan is archeologisch onderzoek op deze locatie verplicht.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door het Team Erfgoed van de gemeente Breda. Uit het onderzoek blijkt dat er maar een beperkt aantal sporen/ vondsten is aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor het plangebied geldt niet langer een hoge archeologische verwachting. Dit wordt bevestigd door het erfgoedbesluit, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.9.2 Historische geografie en gebouwd erfgoed

Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed

Op de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2* is nauwkeurig vastgelegd hoe binnen de gemeente met het bovengrondse erfgoed moet omgegaan. Op verschillende schaalniveaus is er een waardering gegeven aan al het erfgoed in Breda.



Figuur 15: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Breda

Uit de Beleidsadvieskaart van de gemeente Breda blijkt dat het plangebied een rijksmonument betreft, zoals te zien is op de voorgaande afbeelding. Niet alleen zijn de opstallen, maar is ook de landschappelijke aanleg beschermd. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieken, de historische ontwikkeling, de samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. In het ontwerp van het terrein wordt met deze aspecten voor zover mogelijk rekening gehouden, aangezien de bestaande ruimtelijke structuren enigszins verandert. Op de locatie was in het verleden al bebouwing aanwezig in de vorm van twee gebouwen. Deze is deels gesloopt (schoolgebouw) of wordt gesloopt (gymzaal), en wordt vervangen door de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie gebouwen.

Daarnaast geldt de Driehoevensdreef een weg van historische betekenis is. Deze weg heeft in het verleden al enkele veranderingen ondergaan, waardoor deze minder het beeld van een laan oproept. De plannen verminderen dit beeld wel, maar zorgen er niet voor dat de laanstructuur volledig verdwijnt. Het plan past binnen de omgeving.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in een gebied met waardevol erfgoed. De ontwikkeling vindt echter plaats op een bestaande locatie waar al eerder bebouwing heeft gestaan. Deze locatie is bovendien ook aangewezen als geschikte locatie voor woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen (negatieve) invloed op het (omliggende) gebied.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie 78 woningen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Voor het bestemmingsplan 'De Klokkenberg' heeft hiervoor al onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat er binnen of nabij het plangebied geen bedrijven liggen die vallen onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI), er geen buisleidingen liggen, geen spoorlijnen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Bereikbaarheid brandweer

Vanuit de brandweer is wel het advies gegeven dat het plangebied voldoende bereikbaar moet zijn. Erftoegangswegen moeten minimaal 4,5 meter breed zijn, de bochtstralen voldoende groot voor brandweerwagens en de verharding moet voldoende zijn voor de aslasten, totaalgewichten en stempeldruk van de brandweerwagens.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan ter beoordeling toegezonden aan de veiligheidsregio.

4.11 M.E.R.-BEOORDELING

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc. Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de **bebouwde** kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1).

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van 78 woningen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Door Stantec B.V. is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld, die als bijlage bij de toelichting is toegevoegd. Hierin wordt voornoemde conclusie bevestigd.

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Daarom zijn er geen overige belemmeringen vanuit het plangebied.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan, of wijzigingsplan, bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, of wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit wijzigingsplan is deels gebaseerd op de gemeentelijke standaard en deels op het geldende bestemmingsplan 'De Klokkenberg'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit deze aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO 2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 ALGEMENE TOELICHTING PLANREGELS

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;

Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Gemengd -1

In de bestemming 'Gemengd-1' zijn de aangewezen gronden bedoeld voor woningen en zorgeenheden, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van onderwijs), aan deze voorzieningen ondergeschikte faciliteiten. Ook zijn de bij de functies behorende groen, nutsvoorzieningen, verkeer en water mogelijk, evenals een halfverdiepte parkeergarage per bouwvlak.

De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels middels een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

De voor 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Breda daarom een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Op 13 april 2022 is voor huidige en toekomstige bewoners van Landgoed De Klokkenberg een presentatie georganiseerd. Hierbij zijn de eerste impressies van de ontwikkeling getoond en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Later is ook dezelfde presentatie gegeven aan belanghebbende partijen, zoals verschillende natuurorganisaties en inwoners van het Markdal. Aangezien op dat moment de landschappelijke inpassing nog niet bekend was, is afgesproken hier op een later moment nog een presentatie voor te organiseren. De presentatie voor specifiek De Boskamer vindt plaats op 31 augustus 2023 en de reacties hierop worden te zijner tijd aan de toelichting toegevoegd.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige wijzigingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden, namelijk Staatsbosbeheer, de brandweer en de provincie. De reacties zijn hieronder samengevat.

Staatsbosbeheer

Aangegeven is dat nog niet duidelijk is hoe de kruising met de Galderseweg wordt aangepakt en dat de huidige parkeerplaats moet worden heringericht. Ook geeft Staatsbosbeheer aan dat dat nog niet duidelijk is hoe schade aan natuurwaarden wordt voorkomen, mede door het uitlaten van honden. In de natuurparagraaf is beschreven hoe een barrière wordt gevormd tussen de bestaande natuur en het plangebied om verstoring te voorkomen.

Brandweer

In het plan moet worden opgenomen dat wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied indien er sprake is van calamiteiten. Dit is in de paragraaf over externe veiligheid aangepast.

Provincie

Vanuit de provincie is aangegeven dat de kwaliteitsverbetering landschap ontbreekt. Deze is toegevoegd in paragraaf 2.2.4. De provincie heeft aangegeven ook geen bezwaren te hebben tegen de ontwerpvergunning.

6.2.3 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.